PENGARUH STRUKTUR MODAL, PROFITABILITAS, PERTUMBUHAN PERUSAHAAN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA SEKTOR PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE

TUGAS AKHIR

Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana

Oleh:

Viensy Florensia

B1031211188

PROGRAM STUDI AKUNTANSI S1

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

UNIVERSITAS TANJUNGPURA

PONTIANAK

2024

PERNYATAAN BEBAS DARI PLAGIAT

Yang bertanda tangan di bawah ini;

Nama	: Viensy Florensia
Nim	: B1031211188
Jurusan	: Akuntansi
Program Studi	: Akuntansi
Konsentrasi	: Akuntansi Keuangan
Judul Artikel	: Pengaruh Struktur Modal, Profitabilitas, Pertumbuhan Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Pada Sektor Perusahaan Property Dan Real Estate

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Artikel dengan judul tersebut di atas, secara keseluruhan adalah murni karya penulisan sendiri dan bukan plagiat dari karya orang lain, kecuali bagian yang dirujuk sebagai sumber pustaka sesuai dengan panduan penulisan yang berlaku.

Apabila di dalamnya terdapat kesalahan dan kekeliruan maka sepenuhnya menjadi tanggung jawab penulis yang dapat berakibat pada pembatalan Artikel dengan judul tersebut di atas.

Demikian pernyataan ini penulis buat dengan sebenar-benarnya.

Pontianak, 23 Desember 2024



Viensy Florensia

B1031211188

PERTANGGUNGJAWABAN SKRIPSI

Saya, yang bertandatangan di bawah ini :

Nama	:	Viensy Florensia
Jurusan	:	Akuntansi
Program Studi	:	Akuntansi
Konsentrasi	:	Akuntansi Keuangan
Tanggal Ujian	:	23 Desember 2024

Judul Skripsi :
Pengaruh Struktur Modal, Profitabilitas, Pertumbuhan Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Pada Sektor Perusahaan Property Dan Real Estate.

Menyatakan bahwa Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Pontianak, 23 Desember 2024



Viensy Florensia
B1031211188

LEMBAR YURIDIS

PENGARUH STRUKTUR MODAL, PROFITABILITAS, PERTUMBUHAN PERUSAHAAN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA SEKTOR PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE

Penanggung Jawab Yuridis

Viensy Florensia
B1031211188

Jurusan : Akuntansi
Program Studi : Akuntansi
Konsentrasi : Akuntansi Keuangan
Tgl Ujian Skripsi dan Komprehensif : 23 Desember 2024

Majelis Penguji

No.	Majelis Penguji	Nama/NIP	Tgl/Bln/ Thn	Tanda Tangan
1.	Ketua Penguji	Sari Rusmita, S.E., M.M. NIP. 198109162006042001	23/1/2025	
2.	Sekretaris Penguji	Angga P. Karpriana, S.E., M.Acc., Ak. NIP. 198611292014041001	23/1/2025	
3.	Penguji 1	Dr. Haryono, S.E., M.Si., Ak. NIP. 196306301990021001	22/1/2025	
4.	Penguji 2	Ariefanda Iqbal Perdhana, S.E., M.Ak. NIP. 199202292023211015	23/1/2025	

Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat dan Lulus
Dalam Ujian Skripsi dan Komprehensif

Pontianak, 10 FEB 2025
Koordinator Program Studi Akuntansi

Dr. Khristina Yunita, S.E., M.Si., Ak., CA
NIP. 197906182002122003

UCAPAN TERIMAKASIH

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala berkat dan karunia-Nya sehingga penulis mampu menyelesaikan tugas akhir ini yang berjudul "Pengaruh Struktur Modal, Profitabilitas, Pertumbuhan Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan Pada Sektor Perusahaan Property Dan Real Estate" dengan baik. Adapun tujuan penulisan tugas akhir ini sebagai syarat untuk menyelesaikan studi penulis pada Program Sarjana Jurusan Akuntansi di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Tanjungpura.

Penulis menyadari bahwa penyusunan tugas akhir ini tidak terlepas dari bantuan, doa, bimbingan, motivasi, kritik dan saran yang membangun dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini juga penulis ingin mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan kelancaran kepada penulis dari awal perkuliahan di mulai hingga penulis dapat menyelesaikan perkuliahan dengan baik dan tepat waktu.
2. Bapak Prof. Dr. H. Garuda Wiko, S.H., M,Si. Selaku Rektor Universitas Tanjungpura.
3. Ibu Dr. Barkah, S.E., M.Si., selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Tanjungpura.
4. Ibu Dr. Nella Yantiana, S.E., M.M., Ak., CA., CMA., CPA selaku Ketua Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Tanjungpura.
5. Bapak Vitriyan Espa, S.E., M.S.A., Ak., C.Ht., C.A. selaku Sekretaris Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Tanjungpura.
6. Ibu Khristina Yunita, S.E., M.Si., Ak., C.A. selaku Ketua Prodi S1 Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Tanjungpura.
7. Ibu Sari Rusmita, S.E., M.M. selaku Dosen Pembimbing Akademik yang senantiasa memberikan bimbingan, kritik dan saran sehingga tugas akhir ini dapat terselesaikan.

8. Bapak Angga P. Karpriana, S.E., M.Acc., Ak. selaku Dosen Pembimbing Lapangan yang telah meluangkan waktu untuk memberikan masukan, kritik dan saran serta menguji tugas akhir penulis.
9. Bapak Dr. Haryono, S.E., M.Si., Ak. selaku Dosen Penguji yang telah meluangkan waktu untuk memberikan masukan serta menguji tugas akhir penulis.
10. Bapak Ariefanda Iqbal Perdhana, S.E., M.Ak. selaku Dosen Penguji yang telah meluangkan waktu untuk memberikan masukan serta menguji skripsi penulis.
11. Seluruh Dosen, Staf Pengajar dan Civitas Akademika di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Tanjungpura, yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat bagi penulis.
12. Kepada kedua orang tua Mama dan Bapak penulis, terima kasih atas segala pengorbanan, usaha, kasih sayang, nasihat, waktu yang telah diberikan kepada penulis, terimakasih karena telah bersedia untuk menjadi orang tua yang baik bagi penulis, selalu tulus ikhlas menjaga dan menasehati penulis dari kecil hingga sekarang ini, terimakasih sudah memberikan dukungan kepada penulis berupa motivasi dan materi yang mungkin tidak dapat penulis ganti dengan cara apapun.
13. Teruntuk saudara kandung penulis Vienny Asteria dan Vihenky Sanjaya yang telah memberikan kasih sayang, motivasi, bimbingan dan materi.
14. Kepada sahabat seperjuangan penulis Helaria Nelma Oktari, Ryan Aprianto, Samuel Ricky Galbanero yang telah membantu penulis, bekerjasama saling menguatkan dari dimulainya perkuliahan sampai saat ini. Terimakasih masih selalu membersamai dan mau berbagi suka maupun duka.
15. Kepada teman-teman kelas D terkhususnya Nisa, Wensy, terimakasih karna mau menjadi teman penulis di masa perkuliahan.
16. Kepada Desi, Manda, Dea, Vella, Wetri, Rety, Sanda terkhususnya geng BIKES, terimakasih atas bantuan, dukungan, dan selalu menjadi tempat bertukar pikiran bersama dari kecil hingga saat ini.

17. Kepada teman-teman SD, Gevin, Vije, Michel, Aldy, Gian geng NATARU terimakasih karena masih menyempatkan diri untuk bermain bersama.
18. Kepada Rony Parulian, terimakasih sudah menjadi penyemangat penulis, dan menjadi pengembali mood yang baik selama penulis mengerjakan tugas akhir ini.
20. Kepada teman-teman akuntansi angkatan 21.
19. Kepada seseorang yang tidak bisa penulis sebutkan namanya, terimakasih karena menjadi sebuah cerita bagi penulis dimasa perkuliahan ini.
20. Terakhir, untuk diri sendiri, terimakasih karna sudah bertahan dan berjuang menyelesaikan perkuliahan ini, terimakasih karena tidak menyerah.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tugas akhir ini masih jauh dari kata sempurna, maka dari itu penulis menerima kritik dan saran yang membangun yang dapat membuat penulisan selanjutnya menjadi lebih baik, dan penulis berharap bahwa tugas akhir ini dapat memberikan manfaat dalam menambah informasi, wawasan, ilmu pengetahuan yang berguna bagi para pembacanya.

Pontianak, 23 Desember 2024

Penulis,

Viensy Florensia

B1031211188

PENGARUH STRUKTUR MODAL, PROFITABILITAS, PERTUMBUHAN PERUSAHAAN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA SEKTOR PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE

Oleh:

Viensy Florensia

Jurusan Akuntansi

Fakultas Ekonomi Dan Bisnis

Universitas Tanjungpura

ABSTRAK

Perusahaan merupakan entitas bisnis yang mempunyai tujuan dalam melakukan kegiatan kormesial dan tentunya menghasilkan barang dan jasa untuk memperoleh keuntungan. Pemegang saham sebagai investor yang menjadi pemilik perusahaan harus dapat menilai perkembangan suatu perusahaan yang menjadi tolak ukur keberhasilan perusahaan. Perusahaan yang dapat dikatakan berhasil jika perusahaan tersebut dapat memenuhi kewajibannya dalam membayar dividen kepada investor. Tujuan penelitian adalah untuk membantu perusahaan dan para investor dalam menilai pengambilan keputusan perusahaan menggunakan rasio keuangan serta pengambilan keputusan yang tepat. Penelitian ini termasuk jenis penelitian kuantitatif yang berbentuk asosiatif. Subjek penelitian ini adalah perusahaan property dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2021-2023. Variabel dalam penelitian ini adalah DER, ROA, GROWTH dan PBV sebagai perhitungan untuk rasio struktur modal, profitabilitas, pertumbuhan perusahaan terhadap nilai perusahaan sebagai variabel dependennya. Hasil penelitian menunjukan bahwa struktur modal, profitabilitas, pertumbuhan perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan property dan *Real Estate* pada tahun 2021-2023. Tetapi secara keseluruhan struktur modal, profitabilitas, pertumbuhan perusahaan mempengaruhi nilai perusahaan dengan hasil probabilitasnya sebesar 0,0000.

Kata kunci: **Struktur Modal, Profitabilitas, Pertumbuhan Perusahaan, Nilai Perusahaan**

PENGARUH STRUKTUR MODAL, PROFITABILITAS, PERTUMBUHAN PERUSAHAAN TERHADAP NILAI PERUSAHAAN PADA SEKTOR PERUSAHAAN PROPERTY DAN REAL ESTATE

RINGKASAN

1. Latar Belakang

Perusahaan adalah entitas bisnis yang dibentuk dengan tujuan untuk melakukan kegiatan komersial, menghasilkan barang atau jasa, dan memperoleh keuntungan. Tujuan utama dari perusahaan adalah menghasilkan laba sebanyak-banyaknya dan menciptakan nilai bagi pemagang saham dan pemilik perusahaan itu sendiri. Menurut (Kammagi & Veny, 2023) tujuan dapat dijadikan suatu tanda sejauh mana posisi perusahaan itu berada dengan memaksimalkan nilai perusahaan itu sendiri, dan faktor yang mempengarhuinya adalah kemampuan perusahaan dalam membayar dividen kepada investor.

Para investor sebagai pemegang saham umumnya menginvestasikan dana dengan harapan dapat memperoleh dividen yang tinggi atau tingkat pengembalian yang tinggi. Investor cenderung mencari perusahaan yang memiliki reputasi yang baik dan terbukti mampu untuk menghasilkan laba perusahaan (Rachmawati & Pinem, 2015). Maka dari itu, investor seringkali menggunakan nilai perusahaan sebagai dasar dalam pengambilan keputusan dan menjadi tolak ukur penilaian keberhasilan perusahaan.

Salah satu metode yang relevan dalam mengevaluasi nilai pada perusahaan adalah dengan menggunakan PBV (*Price Book Value*). PBV merupakan salah satu rasio keuangan yang bisa digunakan untuk mengevaluasi nilai pasar perusahaan dengan keterkaitannya terhadap nilai buku perusahaan. PBV dihitung dengan membagi harga saham perusahaan dengan nilai buku per saham. Nilai buku per saham diperoleh dengan membagi ekuitas bersih perusahaan dengan jumlah saham perusahaan. Nilai buku mencerminkan nilai aset yang telah dikurangi dengan kewajiban, dan memberikan gambaran kepada investor tentang nilai yang mungkin diperoleh jika seluruh kewajiban perusahaan dapat terlunasi. Tingginya nilai PBV dapat menunjukan bahwa harga saham relatif lebih tinggi, hal ini juga

mengidentifikasi bahwa pasar memiliki keyakinan yang tinggi terhadap potensi perusahaan dimasa depan (Kammagi & Veny, 2023).

Fokus pada penelitian ini yaitu menganalisa pengaruh struktur modal, profitabilitas, pertumbuhan perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor property dan *real estate* yang terdaftar di BEI selama periode 2021-2023. Hasil penelitian ini diharapkan mampu menjadi informasi tambahan yang bisa digunakan oleh perusahaan dan para investor dalam memperhitungkan pengambilan keputusan dan semoga melalui penelitian ini peneliti mendapatkan pemahaman yang lebih dalam tentang topik atau fenomena yang berkaitan dengan nilai perusahaan, serta menghasilkan pengetahuan baru yang dapat bermanfaat.

2. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaruh Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan pada sektor *Property and Real State* untuk periode 2021-2023?
2. Bagaimana pengaruh Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan pada sektor *Property and Real State* untuk periode 2021-2023?
3. Bagaimana pengaruh Pertumbuhan Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan pada sektor *Property and Real State* untuk periode 2021-2023?

3. Tujuan Penelitian

1. Untuk Mengetahui pengaruh Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan pada sektor *Property and Real State* untuk periode 2021-2023?
2. Untuk mengetahui pengaruh Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan pada sektor *Property and Real State* untuk periode 2021-2023?
3. Untuk mengetahui pengaruh Pertumbuhan Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan pada sektor *Property and Real State* untuk periode 2021-2023?

4. Metode Penelitian

Penelitian ini termasuk jenis penelitian kuantitatif yang berbentuk asosiatif. Subjek penelitian ini adalah perusahaan property dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI tahun 2021-2023 dengan total 85 perusahaan dan total yang masuk dalam

kriteria sampel berjumlah 55 perusahaan. Variabel dalam penelitian ini adalah DER, ROA, GROWTH dan PBV.

Teknik dalam pengambilan sampel pada penelitian ini menggunakan teknik *Purposive sampling* dengan kriteria sebagai berikut:

a. Perusahaan bidang Property dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) dengan periode selama tahun 2021- 2023
b. Perusahaan bidang Property dan *Real Estate* yang memiliki data yang lengkap terkait variable-variabel yang dibutuhkan
c. Perusahaan bidang Property dan *Real Estate* yang menggunakan satuan mata uang rupiah dalam laporan keuangannya.

5. Hasil Dan Pembahasan

Dari hasil pengujian penelitian yang telah dilakukan hasil uji t didapati nilai x1 adalah -1,7877675 < t tabel adalah 1,974625 dan nilai sig. 0,0767 > 0,05 maka struktur modal sebagai variabel independen 1 tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Hasil ini didukung oleh penelitian (Wahyuni et al., 2013) dan (Suastra et al., 2023) yang juga menggunakan perhitungan DER (*Debt to Equity Ratio*) dalam struktur modal yang tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Pemenuhan dalam kebutuhan dana perusahaan melalui modal internal masih kurang, maka dari itu perusahaan harus mencari alternatif yang baik yang paling efisien agar modal perusahaan dapat terpenuhi. Ketika nilai struktur modal meningkat maka kewajiban perusahaan juga meningkat, hal ini menjadi sinyal yang tidak baik bagi investor. Semakin besar hutang atau kewajiban perusahaan maka kewajiban perusahaan dalam membayar diveden menjadi semakin berkurang. Hal ini yang menyebabkan nilai perusahaan menjadi menurun dan diragukan oleh investor.

Hasil pengujian menunjukan nilai x2 adalah 0,785888 < t tabel adalah 1,974625 dan nilai sig. 0,4337 > 0,05 maka profitabilitas sebagai variael independen 2 juga tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Hasil ini sama dengan penelitian (Yusmaniarti et al., 2019) dan penelitian (Palupi & Hendiarto, 2018) yang juga mendapati bahwa profitabilitas tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Semakin menurunnya nilai profitabilitas yang tercatat pada perusahaan

property dan *real estate* maka nilai perusahaan juga semakin menurun di lingkungan investor. Investor akan selalu memilih perusahaan yang memiliki nilai profit yang baik, semakin baik perusahaan dalam membayar dividen maka akan menarik perhatian para investor untuk bergabung pada perusahaan begitu juga sebaliknya. Jika nilai profit perusahaan menurun setiap tahunnya maka nilai perusahaan juga cendurung akan menurun.

Hasil pengujian menunjukan Nilai x3 adalah 0,0592987 < 1,974625 dan nilai sig. 0,5544 > 0,05 maka pertumbuhan perusahaan sebagai variabel independen 3 juga tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Hasil ini sama dengan penelitian (Yusmaniarti et al., 2019) dan penelitian (Wati et al., 2021) yang juga mendapati bahwa pertumbuhan perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan. Para investor akan lebih mempercayai perusahaan yang sudah memiliki *value* atau tingkat perusahaan yang lebih tinggi dari pada perusahaan yang baru berkembang. Perusahaan yang masih berkembang akan memerlukan dana yang lebih besar dari pada perusahaan yang sudah berada pada tingkat yang baik. Maka dari itu pertumbuhan perusahaan mampu menarik para investor untuk bergabung dan meningkatkan nilai perusahaan.

6. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis data dan pembahasan dalam penelitian ini dapat di simpulkan bahwa struktur modal, profitabilitas, dan pertumbuhan perusahaan tidak berpengaruh terhadap nilai perusahaan pada perusahaan property dan real estate yang terdaftar di BEI pada tahun 2021-2023, semakin tinggi nilai perusahaan akan semakin menarik perhatian para investor untuk bergabung dalam perusahaan. Struktur modal yang baik akan membuat perusahaan berkembang dengan meningkatkan kualitas perusahaan begitu pula dengan profit perusahaan yang tinggi akan membantu perusahaan berkembang menjadi perusahaan yang memiliki *value* atau nilai yang baik bagi investor. Pendapatan penjualan yang rendah akan membuat pertumbuhan perusahaan juga menurun, begitu pula sebaliknya jika pendapatan perusahaan cenderung baik maka akan membuat pertumbuhan perusahaan yang bernilai baik.

Hasil penelitian ini dapat memberikan informasi berharga bagi para investor untuk mempertimbangkan faktor-faktor seperti rasio keuangan dalam menilai fluktuasi nilai perusahaan. Selain itu, penemuan ini juga akan menjadi sumber pengetahuan tambahan bagi peneliti berikutnya dalam mengevaluasi faktor-faktor yang relevan dan signifikan dalam sektor perusahaan.

DAFTAR ISI

PERNYATAAN BEBAS DARI PLAGIAT ii
PERTANGGUNGJAWABAN SKRIPSI iii
LEMBAR YURIDIS iv
UCAPAN TERIMAKASIH v
ABSTRAK viii
RINGKASAN ix
DAFTAR ISI xiv
DAFTAR TABEL xvii
BAB I PENDAHULUAN 1
1.1 Latar Belakang 1
1.2 Rumusan Masalah 4
1.3 Tujuan Penelitian 4
1.4 Kontribusi Penelitian 4
1.4.1 Kontribusi Teoritis 4
1.4.2 Kontribusi Praktis 4
1.5 Gambaran Kontekstual Penelitian 4
BAB II KAJIAN LITERATUR 6
2.1 Landasan Teori 6
2.1.1 Teori Sinyal 6
2.1.2 Nilai Perusahaan 6
2.1.3 Struktur Modal 6
2.1.4 Profitabilitas 7
2.1.5 Pertumbuhan Perusahaan 7
2.2 Kerangka Konseptual Dan Hipotesis Penelitian 8
2.2.1 Kerangka Konseptual 8
2.3.2 Hipotesis Penelitian 8
BAB III METODE PENELITIAN 10
3.1 Bentuk Penelitian 10
3.2 Tempat dan Waktu Penelitian 10
3.3 Data 10

3.3.1 Jenis Data 10
3.3.2 Teknik Pengumpulan Data 10
3.4 Populasi Dan Sampel 11
3.4.1 Populasi Penelitian 11
3.4.2 Sampel Penelitian 11
3.5 Variabel Penelitian 11
3.5.1 Variabel Dependen 11
3.5.2 Variabel Independen 12
3.6 Metode Analisis 13
3.6.1 Analisis Statistik Deskriptif 13
3.6.2 Uji Asumsi Klasik 13
3.6.2.3 Uji Heteroskedastisitas 14
3.6.2.4 Uji Kesesuaian Model Data Panel 14
3.6.3 Uji Regresi Data Panel 15
3.6.3.1 Uji F 15
3.6.3.2 Uji t 15
BAB IV PEMBAHASAN 17
4.1 Hasil Penelitian 17
4.1.1 Statistik Deskriptif 17
4.1.2 Uji Normalitas Data 17
4.1.3 Uji Multikolinearitas 18
4.1.4 Uji Heterokedastisitas 18
4.1.5 Uji Kesesuaian Model Data Panel 19
4.1.6 Uji Regresi Data Panel 20
4.1.7 Uji F 21
4.1.8 Uji t 22
4.2 Pembahasan 23
4.2.1 Struktur Modal (X1) Pada Nilai Perusahaan (Y) 23
4.2.2 Profitabilitas (X2) Pada Nilai Perusahaan (Y) 24
4.2.3 Pertumbuhan Perusahaan (X3) Pada Nilai Perusahaan (Y) 24
BAB V PENUTUP 26
5.1 Kesimpulan 26
5.2 Keterbatasan Penelitian 26

5.3 Rekomendasi..... 27
DAFTAR PUSTAKA.....28
LAMPIRAN.....30

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Fenomena penurunan penjualan pada perusahaan sektor property dan real estate PT PP Properti Tbk. 2
Tabel 3. 1 Kriteria Sampel 11
Tabel 4. 1 Statistik Deskriptif 17
Tabel 4. 2 Uji Multikolinearitas 18
Tabel 4. 3 Uji Heterokedastisitas 19
Tabel 4. 4 Uji chow 19
Tabel 4. 5 Uji Hausman 20
Tabel 4. 6 Analisis Regresi Data Panel 21
Tabel 4. 7 Tabel Uji F 21
Tabel 4. 8 Tabel Uji t 22

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Kerangka Konseptual 8
Gambar 4. 1 Uji Normalitas 18

Lampiran

Lampiran 1 Nama Perusahaan 30
Lampiran 2 Tabulasi Data 32
Lampiran 3 LOA 37
Lampiran 4 Artikel Pada Jurnal..... 38

BAB I
PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perusahaan adalah entitas bisnis yang dibentuk dengan tujuan untuk melakukan kegiatan komersial, menghasilkan barang atau jasa, dan memperoleh keuntungan. Tujuan utama dari perusahaan adalah menghasilkan laba sebanyak-banyaknya dan menciptakan nilai bagi pemagang saham dan pemilik perusahaan itu sendiri. Menurut (Kammagi & Veny, 2023) tujuan dapat dijadikan suatu tanda sejauh mana posisi perusahaan itu berada dengan memaksimalkan nilai perusahaan itu sendiri, dan faktor yang mempengarhuinya adalah kemampuan perusahaan dalam membayar dividen kepada investor.

Para investor sebagai pemegang saham umumnya menginvestasikan dana dengan harapan dapat memperoleh dividen yang tinggi atau tingkat pengembalian yang tinggi. Investor cenderung mencari perusahaan yang memiliki reputasi yang baik dan terbukti mampu untuk menghasilkan laba perusahaan (Rachmawati & Pinem, 2015). Maka dari itu, investor seringkali menggunakan nilai perusahaan sebagai dasar dalam pengambilan keputusan dan menjadi tolak ukur penilaian keberhasilan perusahaan.

Salah satu metode yang relevan dalam mengevaluasi nilai pada perusahaan adalah dengan menggunakan PBV (*Price Book Value*). PBV merupakan salah satu rasio keuangan yang bisa digunakan untuk mengevaluasi nilai pasar perusahaan dengan keterkaitannya terhadap nilai buku perusahaan. PBV dihitung dengan membagi harga saham perusahaan dengan nilai buku per saham. Nilai buku per saham diperoleh dengan membagi ekuitas bersih perusahaan dengan jumlah saham perusahaan. Nilai buku mencerminkan nilai aset yang telah dikurangi dengan kewajiban, dan memberikan gambaran kepada investor tentang nilai yang mungkin diperoleh jika seluruh kewajiban perusahaan dapat terlunasi. Tingginya nilai PBV dapat menunjukan bahwa harga saham relatif lebih tinggi, hal ini juga

mengidentifikasi bahwa pasar memiliki keyakinan yang tinggi terhadap potensi perusahaan dimasa depan (Kammagi & Veny, 2023). berikut ini tabel fenomena pada perusahan property dan *real estate* pada tahun 2023:

Tabel 1. 1 Fenomena penurunan penjualan pada perusahaan sektor property dan real estate PT PP Properti Tbk.

Tahun penerbitan laporan keuangan	Tahun 2022	Tahun 2023
Pendapatan	Rp. 1,28 triliun	Rp. 371,05 miliar
Jumlah aset	Rp. 21,81 triliun	Rp. 20,44 triliun
Liabilitas	Rp. 17,25 triliun	Rp. 15,96 triliun
Kas dan setara kas	Rp. 1,44 triliun	Rp. 762,88 miliar

Sumber: Bisnis.com

Tabel di atas menunjukan fenomena yang terjadi di perusahaan PT PP Properti Tbk di tahun 2022-2023 yang mengalami penurunan penjualan sebesar 71,19%, hal ini bisa menyebabkan harga saham yang turun dikarenakan mengalami penurunan laba yang signifikan. Jumlah aset mengalami peningkatan dan jumlah liabilitas yang mengalami penurunan. Resiko ini akan menyebabkan perusahaan PP Properti Tbk semakin sulit dalam mendapatkan dana dari dari pihak luar (investor) , dimana investor akan lebih mempertimbangkan dalam memberikan dana yang tinggi dikarenakan penjualan menurun dan harga saham menurun (Kammagi & Veny, 2023).

Faktor selanjutnya, yaitu terjadinya penurunan laba bersih. Penurunan laba mempengaruhi pembayaran dividen dari perusahaan kepada investor. Maka akan sangat mempengaruhi nilai perusahaan yang mungkin akan menurun yang disebabkan penurunan penilaian dari investor terhadap perusahaan.

Dilihat dari kasus di atas, nilai perusahaan dipengaruhin struktur modal karena struktur modal menunjukan kombinasi dari utang perusahaan terhadap

modal yang dimiliki perusahaan. Hal ini di dukung oleh penelitian terdahulu yang mendapati struktur modal berpengaruh positif yaitu pada penelitian (Kammagi & Veny, 2023) dan (Ramdhonah *et al.*, 2019) berbeda dengan penelitian (Suastra et al., 2023) yang mendapati hasil yang berbeda, yaitu struktur modal berpengaruh negatif terhadap nilai Perusahaan.

Selain struktur modal, profitabilitas berpengaruh terhadap nilai perusahaan dikarenakan profitabilitas menunjukan dari total aset terhadap keuntungan yang bisa di dapatkan perusahaan. Didukung dengan penelitian terdahulu yang mendapati profitabilitas berpengaruh positif yaitu penelitian (Kammagi & Veny, 2023), (Rachmawati & Pinem, 2015), (Iman *et al*, 2021) dan (Ramdhonah *et al*., 2019) berbeda dengan penelitian (Yusmaniarti et al., 2019) yang menghasilkan profitabilitas tidak berpengaruh terhadap nilai Perusahaan.

Pertumbuhan perusahaan adalah ketika aset suatu perusahaan mengalami kenaikan maupun penurunan, jika pertumbuhan perusahaan menunjukan angka baik maka secara otomatis nilai perusahaan juga baik, begitu juga sebaliknya jika pertumbuhan perusahaan berada di angka rendah maka nilai pada perusahaan juga mengalami penurunan. Hal ini di dukung oleh penelitian terdahulu yang mendapati pertumbuhan perusahaan berpengaruh positif yaitu penelitian (Ramdhonah et al., 2019) berbanding terbalik dengan penelitian (Kammagi & Veny, 2023) yang mendapati hasil bahwa pertumbuhan perusahaan tidak berdampak pada nilai Perusahaan.

Fokus pada penelitian ini yaitu menganalisa pengaruh struktur modal, profitabilitas, pertumbuhan perusahaan terhadap nilai perusahaan pada perusahaan sektor property dan *real estate* yang terdaftar di BEI selama periode 2021-2023. Hasil penelitian ini diharapkan mampu menjadi informasi tambahan yang bisa digunakan oleh perusahaan dan para investor dalam memperhitungkan pengambilan keputusan dan semoga melalui penelitian ini peneliti mendapatkan pemahaman yang lebih dalam tentang topik atau fenomena yang berkaitan dengan nilai perusahaan, serta menghasilkan pengetahuan baru yang dapat bermanfaat.

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaruh Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan pada sektor *Property and Real State* untuk periode 2020-2022?
2. Bagaimana pengaruh Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan pada sektor *Property and Real State* untuk periode 2020-2022?
3. Bagaimana pengaruh Pertumbuhan Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan pada sektor *Property and Real State* untuk periode 2020-2022?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk Mengetahui pengaruh Struktur Modal Terhadap Nilai Perusahaan pada sektor *Property and Real State* untuk periode 2020-2022?
2. Untuk mengetahui pengaruh Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan pada sektor *Property and Real State* untuk periode 2020-2022?
3. Untuk mengetahui pengaruh Pertumbuhan Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan pada sektor *Property and Real State* untuk periode 2020-2022?

1.4 Kontribusi Penelitian

1.4.1 Kontribusi Teoritis

Penelitian ini menjadi pembanding dengan hasil penelitian-penelitian sebelumnya, dan teori tentang penelitian ini akan terus berkembang dengan pemahaman dan penemuan yang berbeda dan tentunya terbaru.

1.4.2 Kontribusi Praktis

Penelitian ini membantu untuk membuktikan apakah Nilai Perusahaan dapat dipengaruhi oleh faktor-faktor yang dibentuk sebagai variabel independen yaitu Struktur Modal, Profitabilitas, dan Pertumbuhan Perusahaan.

1.5 Gambaran Kontekstual Penelitian

Gambaran kontekstual dalam penelitian ini terdiri dari lima bab. Adapun penjelasan dari lima bab tersebut adalah sebagai berikut:

1. BAB I Pendahuluan, Bab ini menjelaskan tentang topik penelitian, termasuk latar belakang, rumusan masalah, tujuan, kontribusi, dan gambaran kontekstual penelitian.

2. BAB II Kajian Literatur, Bab ini bertujuan untuk mengembangkan pemahaman permasalahan secara menyeluruh dalam penelitian. Masalah-masalah tersebut meliputi landasan teori, kajian-kajian empiris, kerangka konseptual, serta pengembangan hipotesis penelitian.
3. BAB III Metode Penelitian, Bab ini menjelaskan tentang jenis dan pendekatan penelitian, lokasi, subjek dan objek dalam penelitian, jenis data, teknik pengumpulan data, dan analisis data pada penelitian.
4. BAB IV Pembahasan, Bab ini menjelaskan pembahasan dari hasil penelitian yang telah dilakukan pengujian, isi dari pembahasan berupa pembahasan mengenai pengaruh tiap variabel independen terhadap variabel dependennya.
5. BAB V Penutup, Bab ini sebagai penutup dimana menjelaskan atau memaparkan kesimpulan dari pembahasan penelitian yang telah dilakukan dan saran untuk penelitian selanjutnya serta hambatan yang dihadapi peneliti, sehingga untuk penelitian selanjutnya dapat menjadi lebih baik lagi.